

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR COMPAGNIE FONCIERE  
BORDELAISE.**

Le présent document reçoit l'approbation totale de la Compagnie Foncière Bordelaise

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR  
L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)

26/10/2021

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON  
INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER  
DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

<b>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</b>
--

**A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans l'activité d'agences immobilières.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. La sortie des investisseurs Raizers dépend de la vente d'appartements qui ne sont pas encore commercialisés et le seront dans les prochaines semaines.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. En effet, la situation sanitaire actuelle peut impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

**B. Risques liés aux obligations**

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

**C. Risques liés à l'Offre**

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 6 000 000€. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

## **Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement**

### **A. L'identité de l'émetteur**

#### 1. Données concernant l'émetteur

Compagnie Foncière Bordelaise, est une SAS de droit français ayant établi son siège social au 2, Cours de l'Intendance – 33000 Bordeaux et enregistrée auprès du RCS de Bordeaux sous le numéro 421 328 121.

#### 2. Activité de l'Emetteur

Compagnie Foncière Bordelaise est spécialisé dans l'activité holding. Elle a pour objet social la prise de participation par achat, apport, fusion de tous biens mobiliers et valeurs mobilières dans toutes les entités juridiques, l'administration, la gestion et la vente de ces biens et valeurs mobilières.

#### 3. Actionnariat

##### Actionnaires :

- Financière Immobilière Bordelaise détenue à 99,13% par Michel Ohayon : 99,79%

#### 4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

#### 5. Organe d'administration

##### Composition :

Président : Corine Dayan

##### Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

#### 6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

#### 7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

#### 8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de Compagnie Foncière Bordelaise.

## **B. Informations financières concernant l'émetteur**

### 1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2020 et 2019 sont repris en annexes.

### 2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

### 3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 26/10/2021 ses capitaux propres s'élèvent à 79 820 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 41 601 827 € correspondant au compte courant de la FIB.

### 4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre

## **C. Identité de l'offreur**

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : [www.raizers.com](http://www.raizers.com)

## **Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement**

### **A. Description de l'offre**

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	8 000 000 €*
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	6 000 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	26/10/2021
Date de fermeture de l'Offre	10/11/2021
Date d'émission prévue des obligations	10/11/2021
Frais à charge des investisseurs	Aucun

*\*NB : Il est précisé que ce montant maximal de 8 millions d'euros n'est applicable qu'en France et que le montant maximal pour lequel cette même Offre peut être effectuée est de 5 millions d'euros en Belgique. Ainsi, le montant total des souscriptions pouvant être réalisées par les investisseurs belges est bien de 5 millions d'euros.*

#### 2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 8 000 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

### 3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « Banque Séquestre »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 23/09/2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux huit millions (8 000 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 10/11/2021 au plus tard (la « Période de Souscription »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 10/11/2021 (la « Date d'Emission »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

### 4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 10/11/2021.

### 5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur.

## **B. Raisons de l'offre**

### 1. Description du projet immobilier

#### **Opération**

L'opération est située 134, Avenue de Hambourg – 13008 Marseille, entre les calanques et le centre-ville de la cité phocéenne. Il s'agit de la promotion d'un complexe immobilier, Le Bao, comportant une galerie commerciale en rez-de-chaussée, une résidence senior de 118 lots ainsi que 106 logements, dont une vingtaine de logements sur les derniers étages avec des prestations haut de gamme.

L'opération est portée par le groupe Financière Immobilière Bordelaise (FIB) qui possède un portefeuille d'actifs dans des secteurs variés (hôtellerie, retail, immobilier commercial, etc.). Sa société FIB dispose d'un patrimoine de 1,355 Md d'actifs et compte aujourd'hui 5 000 collaborateurs.

À ce stade, les travaux sont presque terminés, la date d'achèvement étant prévue pour fin novembre 2021. La plupart des logements ont été vendus en VEFA et la résidence senior ainsi que la galerie commerciale ont été cédées à une autre entité du groupe.

Raizers est donc sollicité pour refinancer dix des appartements haut de gamme, qui ne sont pas encore mis en vente, ayant une valeur commerciale d'environ 9,5 M€. Une hypothèque de 1er rang viendra donc garantir cet emprunt ainsi qu'une garantie à première demande émanant de la holding FIB.

### Emplacement

L'opération est située au cœur du 8ème arrondissement de Marseille au sein du quartier Vieille-Chapelle. C'est un quartier résidentiel en bordure du sud du centre-ville, entre le littoral et les collines des Calanques. Le Vieux Port est situé à une vingtaine de minutes en voiture (environ 1h en bus) et la plage du Prado à 30 minutes à pied (environ 15 min en bus). Le quartier bénéficie de nombreux espaces verts comme le Parc Bonneveine ou l'Hippodrome Borély et de commerces avec notamment le centre commercial Bonneveine (60 boutiques) à seulement 2 minutes à pied de la résidence.

### Zoom sur le programme

Le programme Le Bao a été pensé par le cabinet d'architectes marseillais Poissonnier Ferran. Le projet consiste à créer 8976 m<sup>2</sup> de commerces, une résidence pour seniors de 118 logements répartis sur 6261 m<sup>2</sup>, 106 logements privés, dont 23 de grands luxes, une piscine, ainsi que 400 places de parking au sous-sol et 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs.

Le projet a débuté en 2017 et visait à réhabiliter un immeuble de bureaux, ancien siège de France Télécom Rhone Alpes, construit en 1977 et inoccupé depuis 2013. L'actif a été acquis en 2006 par la Fondrière parmi d'autres actifs dans le cadre d'une cession de portefeuille France Telecom.

### *Grille des lots*

Niveau	Typologie	Nombre de lots	m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente TTC	Précommercialisation	État de commercialisation
RDC	Galerie commerciale	10	8 976	7 687	69 000 000	100%	Cession intragroupe
R+1/R+3	Résidence senior	118	6 000	5 860	35 160 000	100%	Cession intragroupe
R+4/R+7	Logements	83	4 786	4 557	21 808 434	91%	Commercialisation en cours
R+8/R+9	Logements	23	2 583	6 607	17 064 000	30%	Commercialisation en cours
<b>TOTAL</b>			<b>22 344</b>	<b>6 401</b>	<b>143 032 434</b>	<b>90%</b>	

- Galerie Commerciale

Un rapport d'évaluation de Savills a été réalisé en octobre 2019 et conclu à une évaluation de 57,5 M€ HT soit un rendement de 4,68%. La galerie est composée de 10 lots commerciaux pour une surface utile de 8 975 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux et loués en totalité via des Baux en État Futur d'Achèvement (BEFA).

- Résidence Senior

Un rapport d'évaluation de BNP Paribas Real Estate a été réalisé en octobre 2020 et conclu à une évaluation de 29,3 M€ HT soit un rendement de 3,95% avec un chiffre d'affaires prévisionnel d'1,2 M€.

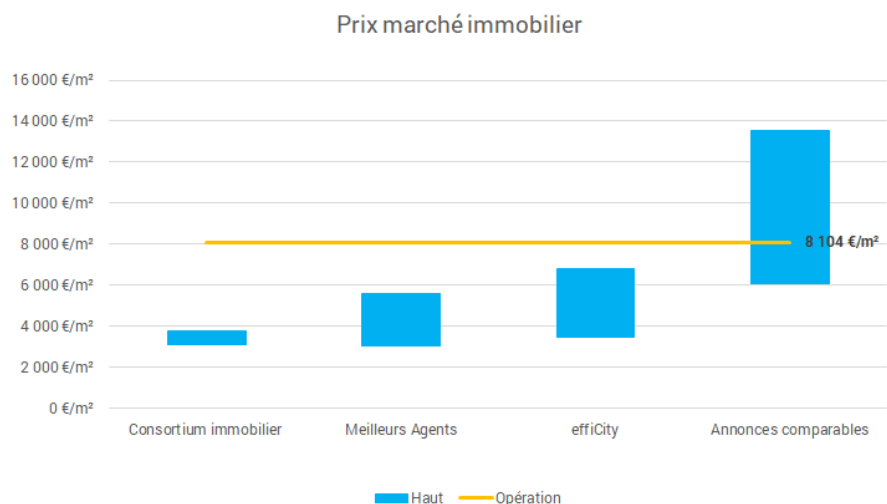
*Focus sur les logements R+8 à R+9 sur lesquels porte notre hypothèque*

Lot n°	Niveau	Typologie	m <sup>2</sup>	Terrasse	Surface pondérée	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente TTC	Précommercialisé
A81	R+8	T3	75	23	85	5 441	460 000	oui
A82	R+8	T4	121	30	134	5 988	800 000	oui
A83	R+8		99	37	114	8 268	942 000	
B81	R+8		93	73	122	8 836	1 082 000	
B82	R+8		72	24	82	8 360	682 000	
C81	R+8		104	27	114	6 482	742 000	
C82	R+8	T2	48	14	54	6 876	372 000	oui
C83	R+8		88	37	103	8 202	842 000	
C84	R+8	T4	92	36	106	5 167	550 000	oui
C85	R+8	T2	44	11	48	5 425	260 000	oui
D81	R+8		107	25	117	7 875	924 000	
D82	R+8	T4	102	58	126	5 451	685 000	oui
A91	R+9	T3	75	-	75	6 533	490 000	oui
A92	R+9		142	90	178	4 351	774 000	
A93	R+9		99	-	99	9 623	954 000	
B91	R+9		92	55	114	7 935	904 000	
B92	R+9	T3	72	-	72	6 128	735 000	oui
C92	R+9	T2	48	-	48			
C91	R+9	T4	122	85	156	4 868	760 000	oui
C93	R+9		149	125	199	4 542	904 000	
C94	R+9		105	96	143	7 432	1 064 000	
D91	R+9		99	82	132	6 989	924 000	
D92	R+9		99	157	162	7 517	1 214 000	
TOTAL			2 148	1 086	2 583	6 607	17 064 000	
LOTS CONCERNES			954	585	1 188	8 104	9 532 000	

Notre intervention porte sur les logements non vendus du 8 et 9ème étage soit les 10 logements en bleu dans le tableau ci-dessus. En effet, les autres appartements sont soit vendus ou réservés.

#### Prix de marché

Le prix/m<sup>2</sup> observé porte sur les logements non vendus sur lesquels porte notre hypothèque, soit les appartements primes non vendus aux étages 8 et 9.



Le prix/m<sup>2</sup> de ces appartements se situe dans la fourchette haute des prix des appartements sur le secteur ce qui s'explique par le caractère neuf de ces logements et des prestations haut de gamme proposées (vues, terrasse, piscine, etc.). À la vue des logements comparables en vente, les prix/m<sup>2</sup> s'avèrent cohérents et même dans la fourchette basse des biens d'exception dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement.

### Stratégie commerciale

Les logements sont commercialisés via [Iso Invest](#).

- Les logements des étages 4 à 7 ont été commercialisés en VEFA
- Les logements restants, avec un positionnement « prime » et des prestations de haut de gamme, sont en cours de commercialisation.

La résidence senior ainsi que la galerie commerciale ont été vendues à une autre filiale du Groupe (Immobilier NC 1) à leur valeur nette comptable (VNC) pour un montant de 52,987 M€ et seront conservées à titre patrimonial ou vendues selon les opportunités.

### **Planning prévisionnel**



### **Bilan de la promotion**

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>119 193 695</b>	<b>23 838 739</b>	<b>143 032 434</b>	<b>6 401 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	24 000 000		24 000 000	
Frais notaires	1 680 000		1 680 000	
Hypothèque	153 600		153 600	
Travaux	58 194 904	11 638 897	69 833 801	2 604 €/m <sup>2</sup>
Honoraires techniques	10 029 516	2 002 596	12 032 112	
<i>Dont Honoraires de Gestion/Ingénierie Financière</i>	<i>1 654 200</i>	<i>700 200</i>	<i>2 354 400</i>	
Autres frais (assurances, financiers, divers)	7 966 989	973 180	8 940 169	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>102 025 009</b>	<b>14 614 673</b>	<b>116 639 683</b>	<b>5 220 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	2 571 150	514 230	3 085 380	
Intérêts financiers	1 440 000		1 440 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>106 036 159</b>	<b>15 128 903</b>	<b>121 165 063</b>	<b>5 423 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>13 157 536</b>	<b>8 709 836</b>	<b>21 867 371</b>	
En % du Chiffre d'affaires	11%			
<b>Marge nette incl. Honoraires de gestion</b>	<b>14 811 736</b>			
En % du Chiffre d'affaires	12%			

## 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Besoins		Ressources	
<b>Prix de revient</b> à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	31 186 249 € 27%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	8 000 000 € 7%
		Crédit d'accompagnement :	52 500 000 € 45%
		Pré-commercialisation :	24 953 434 € 21%
<b>Total besoins</b>	<b>116 639 683 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>116 639 683 € 100%</b>

## Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.



Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	10/11/2023
Date de remboursement	24 mois
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

**Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés**

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers ([www.raizers.com](http://www.raizers.com)).

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019-2020

**Compagnie Foncière Bordelaise – Immatriculée au RCS de  
Bordeaux n° 421 328 121 - SAS au capital de 37 000 €  
2, Cours de l'Intendance - 33000 Bordeaux**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 8 000 000 EUROS  
COMPOSE DE 8 000 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-I bis du Code monétaire et financier.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet [www.raizers.com](http://www.raizers.com) ayant précédé l'accès au présent document.*

*La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code monétaire et financier.*

*Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.*

**1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS**

La société Compagnie Foncière Bordelaise, SAS dont le siège social est situé au 2, Cours de l'Intendance - 33000 Bordeaux et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 421 328 121, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur est spécialisé dans l'activité d'agences immobilières et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy - 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

**3 UTILISATION DES FONDS**

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement d'un complexe immobilier. L'opération est nommée « Le Bao », et est située au 134, Avenue de Hambourg – 13008 Marseille (« **l'Opération** »).

Ce complexe est constitué de différents lots, décrits ci-dessous :

Lot n°	Niveau	m <sup>2</sup>	Terrasse	Surface pondérée
A83	R+8	99	37	114
B81	R+8	93	73	122
B82	R+8	72	24	82

C83	R+8	88	37	103
D81	R+8	107	25	117
A93	R+9	99	-	99
B91	R+9	92	55	114
C94	R+9	105	96	143
D91	R+9	99	82	132
D92	R+9	99	157	162

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de huit millions d'euros (8 000 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par huit millions (8 000 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par les articles L.213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L.228-38 et suivants du Code de commerce.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

#### 6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 23/09/2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

## **8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux huit millions (8 000 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 10/11/2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 10/11/2021 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

## **9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE**

Les Obligations sont émises pour une durée de 24 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

## **10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG**

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficiaire pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## **11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE**

Financière Immobilière Bordelaise, SAS au capital de 9 400 000 euros, dont le siège social est situé au 2, Cours de l'Intendance - 33000 Bordeaux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 410 312 110, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

## 12 GARANTIE HYPOTECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'actif immobilier décrit en article 3 par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition dudit actif immobilier par l'Emetteur, ci-après dénommée la « **Garantie Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire visée au présent article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « Notaire Séquestre »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

## 13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception de l'acte d'affectation hypothécaire ;
- Réception de la garantie à première demande en original.

## 14 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent (9%) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé

du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

## **15 INTERETS DE RETARD**

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

## **16 REMBOURSEMENT**

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Échéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

## **17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR DE LA TOTALITE DES OBLIGATIONS**

L'Émetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

## **18 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS**

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des lots mentionnés en article 3 du Contrat. A chaque vente d'un lot, l'Émetteur devra rembourser le montant des Obligations correspondant au prix de vente reçu lors de la vente dudit lot et ce dans la limite du montant de l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

En cas de vente d'un des lots, l'Émetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, les conditions prévues de cette dernière dans un délai de dix (10) jours calendaires préalablement à la date de réitération de la vente.

La vente de chaque lot enclenchera un remboursement automatique anticipé partiel ou total de l'Emprunt Obligataire correspondant au montant de la vente arrondi à l'euro près inférieur jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts dus. Il est précisé que le montant des intérêts ne peut être inférieur à

l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la date de survenance de la vente dudit lot.

Il est entendu entre les Parties qu'un remboursement complet de l'Emprunt Obligataire avant la Date d'Echéance ou à la Date d'Echéance, entraînera automatiquement la mainlevée totale d'hypothèque portant sur les lots restants définis en Article 3 ; c'est-à-dire, les lots n'ayant pas fait l'objet d'une mainlevée d'hypothèque au préalable.

## **19 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement anticipé (exclue) :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- Vente de l'ensemble des lots définis en article 3 ;
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
  - refinancement bancaire ;
  - modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
  - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
  - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
  - changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
  - en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
  - en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
  - en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
  - en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
  - en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;



- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

## **20 PROCEDURE DE RECOUVREMENT**

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de cinq (5) jours ouvrés à la suite de la date prévue à l'échéancier, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. En outre, si le montant recouvert à l'issue de la procédure ne couvre pas la totalité du montant exigible à cette date (capital, intérêts et frais de procédure avancés par le Représentant), il est prévu que les frais avancés par le Représentant seront déduits du montant recouvert au profit des Porteurs.

## **21 PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 22 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

## **22 REGIME FISCAL**

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

## **23 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR**

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Emetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Emetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l’Emetteur que l’ensemble des conditions de formes et d’archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l’Emetteur sera toujours tenu de rembourser l’Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

## **24 MASSE DES OBLIGATAIRES**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

### **24.1 Personnalité morale**

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d’une part par l’intermédiaire d’un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d’autre part par l’intermédiaire d’une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l’exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

### **24.2 Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- l’Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l’Emetteur ; et
- les personnes auxquelles l’exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l’assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d’un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l’exercice de ses fonctions.

### **24.3 Pouvoirs du Représentant**

Sauf résolution contraire de l’assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d’accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l’initiative ou à l’encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l’être à l’initiative ou à l’encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s’immiscer dans la gestion des affaires de l’Emetteur.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l’accord préalable de l’Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l’Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11 et 12).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d’amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

#### **24.4 Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### **24.5 Pouvoirs des assemblées générales**

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

#### **24.6 Information des Porteurs**

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

#### **24.7 Reporting**

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du trimestre écoulé contenant les éléments significatifs de l'activité ;
- et les éléments financiers ayant un impact sur l'Opération et/ou l'Emetteur de manière générale.

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une pénalité pour inexécution d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication.

#### **24.8 Frais**

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

#### **24.9 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

### **25 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

### **26 DECLARATIONS ET GARANTIES**

#### **26.1 Déclarations du Porteur**

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

#### **26.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur**

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;

- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

## **27 NOTIFICATION**

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel pour les besoins de l'article 15.2 du présent Contrat exclusivement, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**  
Compagnie Foncière Bordelaise  
2, Cours de l'Intendance –  
33000 Bordeaux
- **Pour Raizers :**  
Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : [contact@raizers.com](mailto:contact@raizers.com)

## **28 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## **29 NON DIFFUSION**

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

## **30 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

## **31 INFORMATIQUE ET LIBERTE**

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative

à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

Signé électroniquement,

Signé par Corine Dayan  
Le 19/10/2021

Signed with  
**universign**



**Compagnie Foncière Bordelaise**

Représentée par : Corinne DAYAN

Titre : Présidente

Signé par Grégoire Linder  
Le 19/10/2021

Signed with  
**universign**



**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

**La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.**

## **Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS**

### **PROCURATION**

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociant, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.



**COMPAGNIE FONCIERE BORDELAISE**

*2 Cours de l'Intendance*

*33000 BORDEAUX*

*Dossier financier de l'exercice en Euros  
Période du 01/01/2020 au 31/12/2020*

*Activité principale de l'entreprise : Administration d'entreprises*

Nous vous présentons ci-après le dossier financier qui se décompose ainsi :

- Les comptes annuels

**Fait à BORDEAUX**

**Le 07/07/2021**

## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

Pages

### **COMPTES ANNUELS**

- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 9
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	10 et 11
- <i>Détail Compte de résultat</i>	12

COMPAGNIE FONCIERE BORDELAISE

2 Cours de l'Intendance

33000 BORDEAUX

## **COMPTES ANNUELS**

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires							
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains							
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
Autres immobilisations corporelles								
Immobilisations en cours								
Avances et acomptes								
<b>Immobilisations financières (2)</b>								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	327 673		327 673	327 673				
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
<b>Total II</b>	327 673		327 673	327 673				
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés							
	Autres créances	42 027 232		42 027 232	28 220 571	13 806 662	48.92	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	273		273	125	148	118.59		
Charges constatées d'avance (3)								
<b>Total III</b>	42 027 505		42 027 505	28 220 695	13 806 810	48.92		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	42 355 178		42 355 178	28 548 368	13 806 810	48.36		

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b>		<b>Exercice N-1</b>		<b>Ecart N / N-1</b>	
		31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 37 000 ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	37 000		37 000			
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	3 700		3 700			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	2 586 179		2 852 569		266 389	9.34
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	2 625 299		266 389		2 358 910	885.51	
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	79 820		2 545 479		2 625 299	103.14	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	<b>Total II</b>						
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges	662 843				662 843	
	<b>Total III</b>	662 843				662 843	
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	41 601 827		31 083 278		10 518 548	33.84
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours							
<b>Dettes d'exploitation</b>							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 692		7 545		147	1.95	
Dettes fiscales et sociales			28		28	100.00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	2 997		2 997				
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	41 612 516		31 093 848		10 518 668	33.83
	Ecart de conversion passif (V)						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	42 355 178		28 548 368		13 806 810	48.36

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

41 612 516

31 093 848

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2019	12	Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
<b>Chiffre d'affaires NET</b>							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits							
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>							
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			4 152	4 827	675	13.98	
Impôts, taxes et versements assimilés				16 275	16 275	100.00	
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			0		0		
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			4 152	21 102	16 950	80.32	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			4 152	21 102	16 950	80.32	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)	3 398 057		326 784		3 071 274	939.85
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			197 344		197 344	100.00
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>	<b>3 398 057</b>		<b>524 128</b>		<b>2 873 930</b>	<b>548.33</b>
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	662 843				662 843	
Intérêts et charges assimilées (4)	105 763		236 633		130 870	55.31
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>	<b>768 606</b>		<b>236 633</b>		<b>531 973</b>	<b>224.81</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>2 629 451</b>		<b>287 494</b>		<b>2 341 957</b>	<b>814.61</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>2 625 299</b>		<b>266 392</b>		<b>2 358 907</b>	<b>885.50</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>						
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				3	3	100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>Total VIII</b>				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>100.00</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>100.00</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>3 398 057</b>		<b>524 128</b>		<b>2 873 930</b>	<b>548.33</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>772 758</b>		<b>257 738</b>		<b>515 020</b>	<b>199.82</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>2 625 299</b>		<b>266 389</b>		<b>2 358 910</b>	<b>885.51</b>

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 3 398 057 326 784  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées 40 740 39 289

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 42 355 178.06 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 0 Euros et dégageant un bénéfice de 2 625 298.98 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

L'année 2020 a été marquée par la pandémie du Covid-19 et les nombreuses mesures prises par le gouvernement pour lutter contre la propagation du virus sur le territoire.

S'agissant plus particulièrement de notre Société, celle-ci a poursuivi son activité de holding.

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.



**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

**Permanence des méthodes**

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

**Informations générales complémentaires**

La société est fiscalement intégrée dans le groupe fiscal constitué par la société FINANCIERE IMMOBILIERE BORDELAISE.

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -****Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	327 673		
TOTAL	327 673		
TOTAL GENERAL	327 673		

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			327 673	
TOTAL			327 673	
TOTAL GENERAL			327 673	

**Etat des provisions**

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Autres provisions pour risques et charges		662 843			662 843
TOTAL		662 843			662 843
TOTAL GENERAL		662 843			662 843
<b>Dont dotations et reprises financières</b>		662 843			

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Groupe et associés	42 027 232	42 027 232	
<b>TOTAL</b>	42 027 232	42 027 232	

<b>Etat des dettes</b>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	7 692	7 692		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 997	2 997		
Groupe et associés	41 601 827	41 601 827		
<b>TOTAL</b>	41 612 516	41 612 516		

**Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	15.2389	2 428			2 428

**Titres immobilisés**

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.  
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.  
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice. La valeur actuelle est déterminée en fonction de l'actif net ré-estimé de la filiale et de ses perspectives.

**Evaluation des créances et des dettes**

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

**Dépréciation des créances**

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 900
Total	3 900

**Eléments relevant de plusieurs postes au bilan**

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	327 673		
Autres créances	42 027 232		
Emprunts et dettes financières diverses	41 579 174		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 997		

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -****Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	105 763	3 398 057
Dont entreprises liées	105 763	3 398 057

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -****Dettes garanties par des sûretés réelles**

(PCG Art. 531-2/9)

La société a donné en nantissement au profit de MACQUARIE BANK les parts sociales de ses filiales :

- la SCI FONCIERE FT RP
- la SCI FONCIERE TOURS BOUTTEVILLE

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

**Engagements financiers**

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnésEngagements reçus**Soutien financier**

La société mère de CFB s'est engagée, en application du maintien du principe de continuité d'exploitation, à lui apporter son soutien financier jusqu'à la date de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos au 31 décembre 2021.

**Identité des sociétés mères consolidant les comptes**

(PCG Art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social
FINANCIERE IMMOB. BORDELAISE	SAS	9 400 000	2 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX

**Liste des filiales et participations**

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
<b>A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations</b>			
- Filiales (+50% du capital détenu)			
- FONCIERE FT	1 000	99.90	
- FONCIERE TOURS BOUTTEVILLE	181 654	99.90	182 654
- FONCIERE FT MARSEILLE	1 000	100.00	36 107
- FONCIERE FT RP	479 853	99.90	480 853
<b>B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations</b>			

**DETAIL BILAN ACTIF**

ACTIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>	<b>327</b>	<b>673.00</b>	<b>327</b>	<b>673.00</b>		
26117000 Foncière ft, snc		999.00		999.00		
26117200 Foncière ft marseille sci		1 000.00		1 000.00		
26117300 Foncière tours boutteville sci		324 675.00		324 675.00		
26117400 Foncière ft rp sci		999.00		999.00		
<b>Total II</b>	<b>327</b>	<b>673.00</b>	<b>327</b>	<b>673.00</b>		
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>42 027</b>	<b>232.26</b>	<b>28 220</b>	<b>570.53</b>	<b>13806661.73</b>	<b>48.92</b>
45121000 Foncière ft marseille	33 287	273.83	23 742	504.90	9 544 768.93	40.20
45122000 Foncière ft rp	6 046	064.95	2 330	434.76	3 715 630.19	159.44
45123000 Foncière tours boutteville	2 693	893.48	2 147	630.87	546 262.61	25.44
<b>DISPONIBILITES</b>		<b>272.80</b>		<b>124.80</b>	<b>148.00</b>	<b>118.59</b>
51210000 Becm 00020143945 19		272.80		124.80	148.00	118.59
<b>Total III</b>	<b>42 027</b>	<b>505.06</b>	<b>28 220</b>	<b>695.33</b>	<b>13806809.73</b>	<b>48.92</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>42 355</b>	<b>178.06</b>	<b>28 548</b>	<b>368.33</b>	<b>13806809.73</b>	<b>48.36</b>

**DETAIL BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>	<b>Ecart N / N-1</b>	
	31/12/2020 12	31/12/2019 12	<b>Euros</b>	<b>%</b>
<b>CAPITAL</b>	37 000.00	37 000.00		
10130000 Capital souscrit-appelé-versé	37 000.00	37 000.00		
<b>RESERVE LEGALE</b>	3 700.00	3 700.00		
10610000 Réserve légale	3 700.00	3 700.00		
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	2 586 179.47	2 852 568.56	266 389.09	9.34
11900000 Report à nouveau (débiteur)	2 586 179.47	2 852 568.56	266 389.09	9.34
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)</b>	2 625 298.98	266 389.09	2 358 909.89	885.51
<b>Total I</b>	79 819.51	2 545 479.47	2 625 298.98	103.14
<b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>	662 843.00		662 843.00	
15800000 Prov. pertes filiales	662 843.00		662 843.00	
<b>Total III</b>	662 843.00		662 843.00	
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES</b>	41 601 826.55	31 083 278.06	10518548.49	33.84
45110000 Fib	41 579 174.17	31 060 625.68	10 518 548.49	33.86
45570000 Associés dividendes à payer	22 652.38	22 652.38		
<b>DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	7 692.00	7 544.74	147.26	1.95
40100000 Fournisseurs - collectif -	3 792.00	3 752.74	39.26	1.05
40810000 Fournisseurs - fnp	3 900.00	3 792.00	108.00	2.85
<b>DETTE FISCALES ET SOCIALES</b>		28.00	28.00	100.00
44860000 Etat charges à payer		28.00	28.00	100.00
<b>DETTE SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES</b>	2 997.00	2 997.00		
26911700 Foncière ft, capital non libér	999.00	999.00		
26911720 Foncière ft marseille sci, cap	999.00	999.00		
26911740 Foncière ft rp sci, capital n	999.00	999.00		
<b>Total IV</b>	41 612 515.55	31 093 847.80	10518667.75	33.83
<b>TOTAL GENERAL</b>	42 355 178.06	28 548 368.33	13806809.73	48.36

**DETAIL COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2020	12	31/12/2019	12	Euros	%
<b>Chiffre d'affaires NET</b>						
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	4 152.00		4 826.94		674.94	13.98
62260000 Honoraires	3 900.00		3 824.74		75.26	1.97
62700000 Frais bancaires	252.00		1 002.20		750.20	74.86
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES			16 275.00		16 275.00	100.00
63540000 Droit enregistrement & timbre			16 275.00		16 275.00	100.00
AUTRES CHARGES	0.01				0.01	
65800000 Charges diverses gestion cour	0.01				0.01	
<b>Total des Charges d'exploitation</b>	4 152.01		21 101.94		16 949.93	80.32
<b>Résultat d'exploitation</b>	4 152.01		21 101.94		16 949.93	80.32
PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATIONS	3 398 057.24		326 783.50		3 071 273.74	939.85
76110000 Revenus des participations	3 398 057.24		326 783.50		3 071 273.74	939.85
REPRISES SUR DEPRECIATIONS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES			197 344.00		197 344.00	100.00
78650000 Rep prov dépr actifs financier			197 344.00		197 344.00	100.00
<b>Total des Produits financiers</b>	3 398 057.24		524 127.50		2 873 929.74	548.33
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	662 843.00				662 843.00	
68650000 Prov. risques et charges fin.	662 843.00				662 843.00	
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	105 763.25		236 633.47		130 870.22	55.31
66150000 Intérêts c/c créditeurs	40 740.00		39 289.00		1 451.00	3.69
66410800 Perte participations filiales	65 023.25		197 344.47		132 321.22	67.05
<b>Total des Charges financières</b>	768 606.25		236 633.47		531 972.78	224.81
<b>Résultat financier</b>	2 629 450.99		287 494.03		2 341 956.96	814.61
<b>Résultat courant avant impôts</b>	2 625 298.98		266 392.09		2 358 906.89	885.50
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION			3.00		3.00	100.00
67120000 Pénalités, amendes			3.00		3.00	100.00
<b>Total des Charges exceptionnelles</b>			3.00		3.00	100.00
<b>Résultat exceptionnel</b>			3.00		3.00	100.00
<b>Total des produits</b>	3 398 057.24		524 127.50		2 873 929.74	548.33
<b>Total des charges</b>	772 758.26		257 738.41		515 019.85	199.82
<b>Bénéfice ou perte (Produits - Charges)</b>	2 625 298.98		266 389.09		2 358 909.89	885.51